



## Tilstandsvurdering samt drifts- og vedligeholdelsesplan for:

Frøbels Allé 1-7/ Ewaldsensvej 8-12  
Marts 2007

Udført af  
**Wormslev, Rådgivende Ingeniører A/S**  
Bernhard Bangs Allé 23  
2000 Frederiksberg  
Telefon 38 10 01 01  
Telefax 38 10 62 02

## Indhold

Opgaveformulering og forudsætninger	2
Generel beskrivelse af ejendommen	3
Kortfattet konklusion	4
Beskrivelse af alle arbejder	6
01 Tagværk	6
02 Fundamenter og kælder	6
03 Facader og sokkel	7
04 Vinduer	8
05 Udvendige døre	8
06 Trapper	9
08 Etageadskillelser	9
09 WC og bad	10
10 Køkken	10
11 Varmeanlæg	11
12 Afløb	11
13 Kloak	12
14 Vandinstallation	13
15 Gasinstallation	13
16 Ventilation	13
17 El og svagstrøm	14
18 Øvrige ombygningsarbejder	14
19 Private friarealer	14
20 Byggeplads/stillads	14
Sammentælling af alle arbejder	15
Samlet udgiftsoversigt over de næste 10 år	18
Billeder	19

## Opgaveformulering og forudsætninger

Rapporten indeholder en tilstandsvurdering af ejendommens bygningskonstruktioner og installationer med en drifts- og vedligeholdelsesplan. Rapporten er udfærdiget på baggrund af en visuel gennemgang af 3 udvalgte lejligheder samt fællesarealer og installationer i ejendommen.

For hver enkelt bygningsdel og installationstype er anført tilstand i form af skader og svigt. Registrerede skader på bygningskonstruktionerne er direkte ødelæggelser af bygningsdele i større eller mindre omfang. Anførte svigt er årsagerne til, at skaderne er opstået.

Priser på udbedring og vedligehold er beregnet med prisbasis primo 2007 og alle håndværkerpriser er ekskl. moms. Alle delpriser er ekskl. teknisk rådgivning, administration og evt. byggepladsetablering. Dog er ovenstående ydelser afslutningsvis medtaget i drifts- og vedligeholdelsesplanen opgjort pr. år.

## Generel beskrivelse af ejendommen

### Ejendommens data:

Beliggenhed:	Ewaldsensvej 8-12 og Frøbels Allé 1-7
Matrikelnummer:	40z, Frederiksberg
BBR-ejendomsnr:	147-43155
Opførelsesår:	1937
Bebygget areal:	933 m <sup>2</sup> .
Samlet bygningsareal:	4670 m <sup>2</sup> .
Antal etager:	5 etager (excl. tagetage og kælder).
Kældersens samlede areal:	933 m <sup>2</sup> .
Samlet boligareal i bygningen:	4670 m <sup>2</sup> .
Samlet erhversareal:	0 m <sup>2</sup> .
Antal boliger med eget køkken:	70 stk.

Ejendommen er opført i gule mursten med rødt tegltag. Facaden ud for trappeopgængene er dog opført i røde mursten.

På gadesiden er der i to opgange monteret altaner.

Vinduerne er plastvinduer med termoruder. Kældervinduer dog trævinduer af ældre dato med 1 lag glas.

Funderingen er udført med støbte fundamenter.

Tagdækningen er røde understrøgne teglsten

Tagrender og nedløb er i plastik.

Etageadskillelser er træbjælkelag. Øverste dæk er ikke isoleret.

Hovedtrapper er betontrapper med terrazzobelægning, Bitrapper er trætrapper.

Varmeforsyningen er fjernvarme. Varmeanlægget er tostrengt med nedre fordeling, men med gamle ventiler og en stor del af radiatorerne placeret borte fra facaderne.

Radiatorerne er generelt forsynet med termostatiske radiatorventiler.

Faldstammerne er af støbejern som bortset fra partielle udskiftninger stammer fra bygningernes opførelse.

Brugsvandsanlægget er udført af galvaniserede stålrør af ældre dato og gamle ventiler eller toldehaner. Varmtvandsforsyninger er med øvre fordeling, men med nyere statiske strengreguleringsventiler i kælderen.

## KORTFATTET KONKLUSION

### Tagværk

Tagstenene har endnu god godstykkelse, og understrygningen er intakt, men binderne er generelt angrebet af korrosion, så en del af dem er tæret over. Binderne bør eftergås og bindere som er mere end 50% gennemtærede skiftes.

Ved bagtrappetårnene til Ewaldsensvej 8 og 12 er der fugtspor under skotrenderne. Samtlige skotrender bør eftergås.

Der er en del utætheder i nedløbsrørene og tagrendens dele er gledet fra hinanden på facaden mod Frøbels Allé. Nedløbsrørene og tagrenden repareres i nødvendigt omfang.

### Fundamenter og kælder.

Kældrene virker generelt tørre, og kældergulvene har ingen revner bortset fra revner efter olierør i varmecentralen.

Der er dog spor efter fugtskader, især mod Ewaldsensvej og i midtergangen, dels som fugtspor i pulterrumsvægge, dels som udvaskede fuger.

Årsagerne kan dels være utætte nedløbsbrønde ( se under kloak) dels opstigende grundvand.

### Facader og sokkel.

Generelt fremstår facaderne sunde med hele fuger og uden afskalninger. Der er dog opfugtning bag de fleste nedløbsrør på gårdsiden og en del revner i stik over vinduer og udvaskede fuger under vinduer på såvel gade- som gårdsiden. I gavlen mod nabogrunden på Ewaldsensvej er der 3 skifter med udvaskede fuger som bør repareres. Soklerne er især på gårdsiden afskallede eller revnede og bør repareres.

Altaner er af nyere dato og i god stand. Der skal dog sættes beløb af til løbende vedligehold.

### Vinduer.

Vinduerne er af plast og som sådan vedligeholdelsesfri med undtagelse af kældervinduerne, som er i rimelig stand, men trænger til vedligeholdelse. Det kan overvejes, at udskifte kældervinduerne til nye vinduer med termoruder. Udskiftningen vil medføre nogen energibesparelse, men vil ikke i sig selv være rentabel.

### Udvendige døre.

Såvel fortrappe som bitrappedøre er i god stand og skal blot vedligeholdes med maling i normalt omfang (hvert 7.-9. år).

### Trapper.

Fortrapper er i god stand, bortset fra enkelte afskalninger på trinfor kanter. Reposen ved kældergennemgangen er revnet, og skal repareres før skaden forværres og bærejern eller armering beskadiges alvorligt af nedsivende vand.

Bitrapper er slidte, men stadig i acceptabel stand. Malingen er afskallet, og øverst i Frøbels Allé 5 samt i Ewaldsensvej 10 er der mindre sætningsrevner i væggene.

Udvendige trapper er kraftig nedbrudte med store revner i vangerne og soklerne lige som gelænderne er korroderede. Trapperne bør istandsættes.

### Etageadskillelser.

Der er ikke synlige tegn på råd eller svamp i etageadskillelserne. Den øverste etageadskillelse samt etageadskillelse over kælder er uisolert og bør isoleres.

### WC og bad.

Ejendommen er opført med individuelle badeværelser. Der blev ikke konstateret svigt eller fejl i de besigtigede badeværelser.

**Køkken.**

Der blev ikke konstateret fejl eller svigt i de besigtigede køkkener.

**Varmeanlæg.**

Der er ikke oplyst om forsyningsproblemer for varmeanlægget. Det er vigtigt, at holde øje med anlæggets temperaturer, så man undgår afgift for manglende afkøling. Radiatorenes placering borte fra facaderne er ikke hensigtsmæssig hverken med hensyn til komfort eller effektivitet og man bør i tilfælde af forsyningsproblemer eller afkølingsproblemer overveje en ændring af dette forhold. Rørsystemet er forsynet med gamle ventiler og isoleringen lever ikke op til nutidens standarder. Rørene bør efterisoleres og ventilerne udskiftes til funktionsduelige ventiler.

**Afløb.**

Der er konstateret gennemtæring i en del faldstammer i badeværelser og køkkener og i vid udstrækning i kældrene. Der er skiftet en del faldstammer partielt som reparation og i forbindelse med ændringer, men det anbefales, at skifte samtlige faldstammer inden reparationerne bliver for hyppige og for kostbare.

**Kloak.**

Kloakledningerne i jord kan kun bedømmes i på grundlag af en TV-inspektion. Der blev konstateret en del defekte Tagnedløbsbrønde langs Ewaldsensvej. Disse bør repareres for at undgå opfugtning af fundamenter og kælderlydervægge. De øvrige brønde bør eftergås kritisk i samme forbindelse.

**Vandinstallation.**

Der er omfattende tæring i vandledningerne. Der anbefales en fuldstændig renovering af ledningsnettet til mere korrosionsfaste rør som for eksempel rustfrie stålrør eller kompositrør. Ved omlægningen bør systemet ændres til nedre fordeling af det varme vand, så man undgår varmetabet fra den varme ledning på loftet.

**Ventilation.**

Der blev konstateret defekte aftrækskanaler på loftet. Disse bør repareres for, at undgå kondens og fugtophobning i tagkonstruktionen. Endvidere bør aftrækskanaler renses med en frekvens på 10-15 år for, at sikre tilfredsstillende funktion.

**El og svagstrøm.**

De fælles elinstallationer i kælderen bør eftergås. Der var flere åbne stålrørådser og en del gamle vulkaniserede ledninger.

I boligerne blev der konstateret installationer uden HPFI-relæer og med gamle træammer. Boligernes installationer bør eftergås med hensyn til lovlighed i forbindelse med fraflytninger.

Dato:	04-04-2007	<b>Beskrivelse af alle arbejder</b>	Rev. dato:
Sag:	Ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12		
Sagsnr.:	3517		
Emne:	Tilstandsrapport og aktivitetsplan		
Bygherre:			

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
<b>01</b>	<b>01</b>	<b>TAGVÆRK</b>	<b>Billede 29, 30 og 31</b>					
01	01	Tagbelægning Taget er vingetegl uden understrygning. Tilstanden og materialetykkelsen i tagstenene tyder på en restlevetid på mere end 10 år. En stor del af binderne er tærede og bør udskiftes.	Udskifning af tærede bindre	Samlet	skøn	25.000		2007
01	02	Skotrender Træværket under skotrenderne ved bagtrappetårnene er fugtige eller bærer spor efter fugt. Alle skotrender bør eftergås	Eftergang af skotrender fra lift	Samlet	skøn	15.000		2007
01	03	Tagrender og nedløb Tagrenden mod Frøbels Allé er defekt ved det ene nedløb., og der er en del defekter ved overgang til nedløbsbrønde Tagnedløb og facade på gårdsiden bærer spor efter utætheder. Der er en del defekter ved overgang til nedløbsbrønde.	Tagrender og nedløb reparerer. Tagrender mod Frøbels Allé reparerer fra lift. Tagnedløb mod gård eftergås fra lift. Tilslutninger til nedløbsbrønde reparerer	Skøn Skøn Skøn	5.000 25.000 10.000		2007 2007 2007	
							<b>80.000</b>	
01	05	Drift og vedligehold	<b>Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år</b>			<b>10.000</b>		pr. år
<b>02</b>	<b>02</b>	<b>FUNDAMENTER &amp; KÆLDER</b>	<b>Billede 8</b>					
02	01	Kælderydervæg. Kælderydervægge og kældergulve fremstår tørre og i god stand. Der er dog en del spor efter fugtgener mod Ewaldsensvej. Fugtgenerne kan skyldes opstigende grundvand eller mere sandsynligt de defekte tagnedløbsbrønde.	Betonreparerer i forbindelse med istandsættelse af kældertrapper.	Samlet	skøn	20.000		2008
02	02	Bund i kælderhalse. Bunden i kælderhalsen er revnede i svær grad.	<b>I alt fundamenter &amp; kælder</b>			<b>20.000</b>		
02	05	Drift og vedligehold Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparring, men forventede udgifter til vedligehold såsom pudsreparationer og andet.	<b>Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år</b>			<b>7.000</b>		pr. år

Dato:	04-04-2007	Beskrivelse af alle arbejder
Sag:	Ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12	
Sagsnr.:	3517	
Emne	Tilstandsrapport og aktivitetsplan	
Bygherre:		Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpris	Prisoverslag	Aktionsår
03	03	<b>FACADER &amp; SOKKEL</b>	<b>Billede 19, 25, 26, 27, 28, 32, 33 og 34</b>					
03	01	Gadefacade og gavle. Revner i vinduesbånd og udvaskede fuger under vinduer, samt udvaskede fuger i 3 skifter i gavl mod naboerund	Repareres løbende efter behov. Revne i udvendigt hjørne i gadefacade holde under observation.	Samlet skøn		30.000		2012
03	02	Gårdfacade Revner i vinduesbånd og udvaskede fuger under vinduer samt bag tagnedløb. Endvidere en del opfugtning bag tagnedløb Flere udluftningsriste er rustet bort	Repareres løbende efter behov Udskiftning af riste	Samlet stk	20	1.500	25.000 30.000	2012 2008
03	03	Isolering Hulmure uden isolering	Det undersøges, om isolering er mulig	stk.	1	3.500	3.500	2007
<b>I alt Facader &amp; sokkel</b>								<b>3.500</b>
03	05	Drift og vedligehold Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing, men forventede udgifter til vedligehold.	Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år			5.000		pr. år



Beskrivelse af alle arbejder

Dato: 04-04-2007  
 Sag: Ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12  
 Sagsnr.: 3517  
 Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan  
 Bygherre:

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
<b>04</b>	<b>04</b>	<b>VINDUER</b>						
04	01	Vinduer Ejendommens vinduer er nyere plast med termoruder. Vinduerne er generelt i god stand.						
				<b>I alt Vinduer</b>	<b>0</b>			
04	02	Drift og vedligehold Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing til evt. udskiftning, men forventede udgifter til vedligehold.				<b>2.000</b>		pr. år
				<b>Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år</b>		<b>2.000</b>		
<b>05</b>	<b>05</b>	<b>UDVENDIGE DØRE</b>						
05	01	Hoveddøre og kælderdør Udvendige døre er i god stand. Bør vedligeholdes med malerbehandling hvert 7.-10. år.		stk.	9	4.000	36.000	2010
				<b>I alt udvendige døre</b>			<b>36.000</b>	
05	02	Drift og vedligehold Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing til evt. udskiftning, men forventede udgifter til vedligehold.					<b>2.000</b>	pr. år
				<b>Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år</b>			<b>2.000</b>	

**Beskrivelse af alle arbejder**

Dato: 04-04-2007  
 Sag: Ejersforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12  
 Sagsnr.: 3517  
 Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan  
 Bygherre:

Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
<b>06</b>	<b>06</b>	<b>TRAPPER</b>	<b>Billede 22, 23, 35, 36,</b>					
06	01	Hovedtrapper Hovedtrapper er i god stand, men bør reparereres og males med 15-20 års interval. Der er revner i terrazzoen i indgangsreposen i Frøbels Allé nr. 1.	Det er vigtigt at kontrollere om revnerne udvikler sig. Hvis de gør, skal terrazzoen slibes/hugges op, bærelærerne renoveres og ny terrazzo lægges i reparationen.  Der bør sættes beløb af til løbende renovering af hovedtrapper.	Stk	7	5.000	25.000	2010 pr. år
06	02	Bitrapper Bitrapp er i acceptabel stand men med afskallende maling smt lettere renedannelse i toppen af trappetåmne.	Renovering af bagtrapper	stk.	7	50.000	350.000	2010
06	03	Kældertrapper Kældertrapperes løb, vanger og sokler er stærkt nedbrudte med betydelig revnedannelse	Nedbankning af puds, reparation af revner i beton, oppudsning af vanger og sokler, reparation af trin <b>I alt trapper</b>	stk	2	45.000	90.000 <b>500.000</b>	2008
06	04	Drift og vedligehold Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing til evt. udskiftning, men forventede udgifter til vedligehold.	<b>Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år</b>				<b>12.000</b>	pr. år
<b>08</b>	<b>08</b>	<b>ETAGEADSKILLELSER</b>						
08	01	Etageskillelse mellem kælder - stueetage Generelt fremstår etageadskillelsen i god stand, men er formentligt uisolereet.	Indblæsning af mineraluld over indskud	m <sup>3</sup>	750	320	240.000	2008
08	02	Etageskillelse øverste etage og loft. Etageskillelsen er udført med træbjælkelag. Etageskillelsen fremstår i god stand men formentligt uden isolering.	Indblæsning af isolering over indskud  <b>I alt etageadskillelser</b>		900	200	180.000 <b>420.000</b>	2008

Dato: 04-04-2007 Sag: Ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12 Sagsnr.: 3517 Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan Bygherre:		Beskrivelse af alle arbejder	
		Rev. dato:	

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	----------	--------------	-----------

<b>09</b>	<b>09</b>	<b>WC &amp; BAD</b>						
-----------	-----------	---------------------	--	--	--	--	--	--

09	01	Generelt vedr. baderum og wc-rum						
----	----	----------------------------------	--	--	--	--	--	--

Især hvor disse går gennem etagedækket. Samtidig er det vigtigt at afløb renses jævnligt. Når der tages brusebad skal vandet forsvinde ned i afløbet i samme hastighed som det løber ud af bruseren. Især ved nyere afløb med indbygget vandlås, er det vigtigt at tilse og rense vandlåsen hyppigt. Dette er især vigtigt ved løst opstillede brusekabiner med afløbspumpe. Endvidere er det vigtigt, at holde øje med fuger i hjørnerne og mellem vægge og gulv. Disse fuger skal renoveres med 5-7 års interval.

Kontrol og udbedring varetages af den enkelte ejer.

<b>10</b>	<b>10</b>	<b>KØKKEN</b>						
-----------	-----------	---------------	--	--	--	--	--	--

10	01	Generelt vedr. køkkener						
----	----	-------------------------	--	--	--	--	--	--

Det er vigtigt at den enkelte andelshaver holder øje med installationerne under egen køkkenvask samt holder øje med evt. opvaskemaskiner og vand/afløb til disse for at forebygge skader. Bemærk, at opvaskemaskiner skal have oversvømmelsessikring eller være placeret i drypbakke.

Kontrol og udbedring varetages af den enkelte ejer.

<b>WC &amp; Bad i alt</b>								<b>0</b>
---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	----------

<b>Køkken i alt</b>								<b>0</b>
---------------------	--	--	--	--	--	--	--	----------

Dato:	04-04-2007	<b>Beskrivelse af alle arbejder</b>	Rev. dato:
Sag:	Ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12		
Sagsnr.:	3517		
Emne:	Tilstandsrapport og aktivitetsplan		
Bygherre:			

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
<b>11</b>	<b>11</b>	<b>VARMEANLÆG</b>	<b>Billed 1, 6, 12,</b>					

<b>11</b>	<b>01</b>	Varmecentral i kældere						
		Varmecentralen er af nyere dato og fungerer tilfredsstillende. Ved besigtigelsen var returtemperaturen under 50°C. Pumpen er ikke trykstyret		stk	1	5.000	5.000	2010

<b>11</b>	<b>02</b>	Centralvarmeanlæg						
		Totstrengt varmeanlæg med nedre fordeling. Der er ingen klager over mangelfuld opvarmning. De eksisterende ventiler er gamle og i vidt omfang defekte. Radiatorerne er i et vist omfang pæaceret borte fra facaden hvilket kan medføre komfortproblemer og afkølingsproblemer. Der vil kunne opnås energibesparelser ved, at flytte alle radiatorer ud under vinduerne. Rørisoleringen er mangelfuld og noget slidt i kælderen		stk	25	1.500	37.500	2008
				lbm	250	200	57500	2008
							<b>100.000</b>	

<b>11</b>	<b>03</b>	Drift og vedligehold						
		Løbende vedligehold/drift-udgifter er ikke en opsparing til evt. udskiftning, men forventede udgifter til vedligehold.		Skøn			<b>10.000</b>	pr. år

**Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år**

Dato:	04-04-2007	Beskrivelse af alle arbejder
Sag:	Ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12	
Sagsnr.:	3517	
Emne:	Tilstandsrapport og aktivitetsplan	
Bygherre:		Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
--------	--------	--------------	-----------	-------	-------	----------	--------------	-----------

**12 12 AFLØB Billede 2, 10, 13, 20 og 21**

12	01	Faldstammer	Faldstammerne er af støbejern og af ældre dato. Der ses mange gennemtæringer på faldstammerne i kælderen og i boliger. Det må forventes, at reparationshyppigheden vil accelerere kraftigt i de kommende år.					
			Det anbefales at gennemføre en fuldstændig udskiftning af faldstammerne inden for de nærmeste 5 år.	stk.	14	55.000	770.000	2010
			Toiletfaldstammer	stk.	7	80.000	560.000	2010

**Afløb i alt 1.330.000**

**12 02 Drift og vedligehold**

Løbende vedligehold/driftudgifter til spuling/ pletvis udskiftning. Reduceres efter eventuel udskiftning af alle faldstammer.

**Løbende vedligeholdelsesudgifter 10.000 pr. år**

**13 13 KLOAK**

13	01	Kloak	En fuldstændig og pålidelig vurdering af kloakkens tilstand kan først foretages på grundlag af en TV-inspektion.					
----	----	-------	--	--	--	--	--	--

3 tagnedløbsbrønde mod Ewaldsensvej er defekte.

TV-Inspektion af kloak.  
3 tagnedløbsbrønde skal repareres/udskiftes. Øvrige tagnedløbsbrønde eftergås grundigt

**Kloak i alt 75.000**

**Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år 10.000 pr. år**

Dato:	04-04-2007	<b>Beskrivelse af alle arbejder</b>
Sag:	Ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12	
Sagsnr.:	3517	
Emne:	Tilstandsrapport og aktivitetsplan	
Bygherre:		
		Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
<b>14</b>	<b>14</b>	<b>VANDINSTALLATION</b>	<b>Billede 4, 6,7,8,9,10,15,17 og 18</b>					
14	01	Vandinstallation	korrosionsfast materiale (Rustfrit stål eller kompositrør) i forbindelse med udskiftning af faldstammer. Varmtvandsforsyningen bør ændres fra øvre til nedre fordeling. Udskiftning af kælderledninger.	stk. lbrn	49 300	15.000 600	735.000 180.000	2010 2010
				Skøn			<b>915.000</b>	
<b>14</b>	<b>03</b>	<b>Drift og vedligehold</b>	<b>Vandinstallation i alt</b>					
				Skøn				
<b>15</b>	<b>15</b>	<b>GAS</b>	<b>Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år</b>					
15	01	Gas		Skøn			<b>5.000</b>	pr. år
<b>16</b>	<b>16</b>	<b>VENTILATION</b>	<b>Gas i alt</b>				<b>0</b>	
16	01	Ventilation	<b>Billede 16</b>					
				Skøn			5.000	2007
				Skøn			25.000	2012
							<b>30.000</b>	

Dato:	04-04-2007	Beskrivelse af alle arbejder
Sag:	Ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12	
Sagsnr.:	3517	
Emne:	Tilstandsrapport og aktivitetsplan	
Bygherre:		Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Registrering	Aktivitet	Enhed	Antal	Delpriis	Prisoverslag	Aktionsår
<b>17</b>	<b>17</b>	<b>EL &amp; SVAGSTRØM</b>						
17	01	El & svagstrøm Kælderinstallation har flere stålrørudsåser uden dæksel og meed vulkaniserede ledninger. Der blev ved gennemgangen konstateret tavler uden HPFI afbryder.	Kælderinstallation eftergås og lovliggøres Eltjek ved fraflytning. <b>El i alt</b>	Skøn		25.000	<b>25.000</b>	2007
<b>18</b>	<b>18</b>	<b>ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER</b>						
18	01	Ingen øvrige ombygningsarbejder						
<b>19</b>	<b>19</b>	<b>PRIVATE FRIAREALER</b>						
19	01	Gårdanlæg	<b>Øvrige ombygningsarbejder i alt</b>			0	<b>0</b>	
<b>20</b>	<b>20</b>	<b>BYGGEPLADS</b>						
20	01	Byggeplads 2010 Byggeplads ved renovering af faldstammer og brugsvand	<b>Private friarealer i alt</b>	uger	10	7.500	75.000	2010
<b>Byggeplads i alt</b>							<b>75.000</b>	

**Sammentælling af arbejder**

Dato: 19-03-2007  
 Sag: Ejersforeningen Knabstrupvej 16-18  
 Sagsnr.: 3480  
 Emne:   
 Bygherre:   
 Rev. dato:

Bygdel	Lb.nr.	Bygningsdel	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>01</b>	<b>00</b>	<b>TAGVÆRK</b>										
01	01	Tagbelægning	25.000									
01	02	Skotrender	15.000									
01	03	Tagrender og nedløb	40.000									
01	05	Drift og vedligehold	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>02</b>	<b>00</b>	<b>FUNDAMENTER &amp; KÆLDER</b>										
02	01	Bund i kælderhalse.		20.000			0					
02	05	Drift og vedligehold	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
<b>03</b>	<b>00</b>	<b>FACADER &amp; SOKKEL</b>										
03	01	Gadefacade og gavle.					30.000					
03	02	Gårdfacade		30.000			25.000					
03	03	Isolering	3.500									
03	05	Drift og vedligehold	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>04</b>	<b>00</b>	<b>VINDUER</b>										
04	01	Vinduer				0						
04	02	Drift og vedligehold	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
<b>05</b>	<b>00</b>	<b>UDVENDIGE DØRE</b>										
05	01	Hoveddøre og kælderdør			36.000							
05	02	Drift og vedligehold	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
<b>06</b>	<b>00</b>	<b>TRAPPER</b>										
06	01	Hovedtrapper	35.000	25.000	25.000	50.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
06	02	Bitrapper				350.000						
06	03	Kældertrapper		90.000								
06	04	Drift og vedligehold	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000



Dato: 19-03-2007 **Sammentælling af arbejder**

Sag: Ejerforeningen Knabstrupvej 16-18  
 Sagsnr.: 3480  
 Emne:

Bygherre:

Rev. dato:

<b>08 00 ETAGEADSKILLELSER</b>									
08	01	Etageadskillelse mellem kælder - stueetage	240.000						
08	02	Etageadskillelse øverste etage og loft.	180.000						
<b>09 00 WC &amp; BAD</b>									
09	01	Generelt vedr. baderum og wc-rum	0						
<b>10 00 KØKKEN</b>									
10	01	Generelt vedr. køkkener	0						
<b>11 00 VARMEANLÆG</b>									
11	01	Varmecentral i kælder	95.000	5.000					
11	02	Centralvarmeanlæg	57.500	37.500					
11	03	Drift og vedligehold	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>12 00 AFLØB</b>									
12	01	Faldstammer		1.330.000					
12	02	Drift og vedligehold	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>13 00 KLOAK</b>									
13	01	Kloak		75.000					
13	02	Drift og vedligehold	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>14 00 VANDINSTALLATION</b>									
14	01	Vandinstallation		915.000					
14	03	Drift og vedligehold	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

**Sammentælling af arbejder**

Dato: 19-03-2007  
 Sag: Ejersforeningen Knabstrupvej 16-18  
 Sagsnr.: 3480  
 Emne:  
 Bygherre: Rev. dato:

<b>15</b>	<b>00</b>	<b>GAS</b>	
15	01	Gas	
<b>16</b>	<b>00</b>	<b>VENTILATION</b>	
16	01	Ventilation	25.000
<b>17</b>	<b>00</b>	<b>EL &amp; SVAGSTRØM</b>	
17	01	El & svagstrøm	25.000
<b>18</b>	<b>00</b>	<b>ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER</b>	
18	01	Ingen øvrige ombygningsarbejder	0
<b>19</b>	<b>00</b>	<b>PRIVATE FRIAREALER</b>	
<b>20</b>	<b>00</b>	<b>BYGGEPLADS</b>	
20	01	Byggeplads 2010	75.000

Dato: 19-03-2007  
 Sag: Ejerforeningen Knabstrupvej 16-18  
 Sagsnr.: 3480  
 Emne: Tilstandsrapport og aktivitetsplan  
 Bygherre:

**Samlet årsoversigt**

Rev. dato:

Byggedel	Bygningsdel	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Byggearbejder</b>											
01	TAGVÆRK	90.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
02	FUNDAMENTER & KÆLDER	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0	0
09	FACADER & SOKKEL	3.500	30.000	0	0	55.000	0	0	0	0	0
04	VINDUER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05	UDVENDIGE DØRE	0	0	0	36.000	0	0	0	0	0	0
06	TRAPPER	35.000	115.000	25.000	400.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
08	ETAGEADSKILLELSER	0	420.000	0	0	0	0	0	0	0	0
11	VARMEANLÆG	57.500	132.500	0	5.000	0	0	0	0	0	0
12	AFLØB	0	0	0	1.330.000	0	0	0	0	0	0
13	KLOAK	75.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	VANDINSTALLATION	0	0	0	915.000	0	0	0	0	0	0
16	VENTILATION	5.000	0	0	0	0	25.000	0	0	0	0
19	PRIVATE FRIAREALER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	BYGGEPLADS	0	0	0	75.000	0	0	0	0	0	0
<b>Sum håndværkerudgifter pr. år</b>		266.000	727.500	35.000	2.771.000	35.000	115.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Stillaids og byggeplads		0	0	0	75.000	0	0	0	0	0	0
Honorar rådgiver på 15% af håndværkerudgiften		39.900	109.125	5.250	426.900	5.250	17.250	5.250	5.250	5.250	5.250
Moms		76.475	209.156	10.063	818.225	10.063	33.063	10.063	10.063	10.063	10.063
<b>Sum byggearbejder pr. år</b>		<b>382.375</b>	<b>1.045.781</b>	<b>50.313</b>	<b>4.091.125</b>	<b>50.313</b>	<b>165.313</b>	<b>50.313</b>	<b>50.313</b>	<b>50.313</b>	<b>50.313</b>

Byggedel	Bygningsdel	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Løbende drift og vedligeholdelse</b>											
01	TAGVÆRK	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
02	FUNDAMENTER & KÆLDER	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000
03	FACADER & SOKKEL	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
04	VINDUER	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
05	UDVENDIGE DØRE	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
06	TRAPPER	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
11	VARMEANLÆG	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
12	AFLØB	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
13	KLOAK	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
14	VANDINSTALLATIONER	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>Sum håndværkerudgifter til drift og vedligehold pr. år</b>		<b>73.000</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>	<b>73.000</b>
Moms		18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250
<b>Sum drift og vedligehold pr. år</b>		<b>91.250</b>	<b>91.250</b>	<b>91.250</b>	<b>91.250</b>	<b>91.250</b>	<b>91.250</b>	<b>91.250</b>	<b>91.250</b>	<b>91.250</b>	<b>91.250</b>
<b>Samlede udgifter pr. år</b>		<b>473.625</b>	<b>1.137.031</b>	<b>141.563</b>	<b>#####</b>	<b>141.563</b>	<b>256.563</b>	<b>141.563</b>	<b>141.563</b>	<b>141.563</b>	<b>141.563</b>

## Billeder

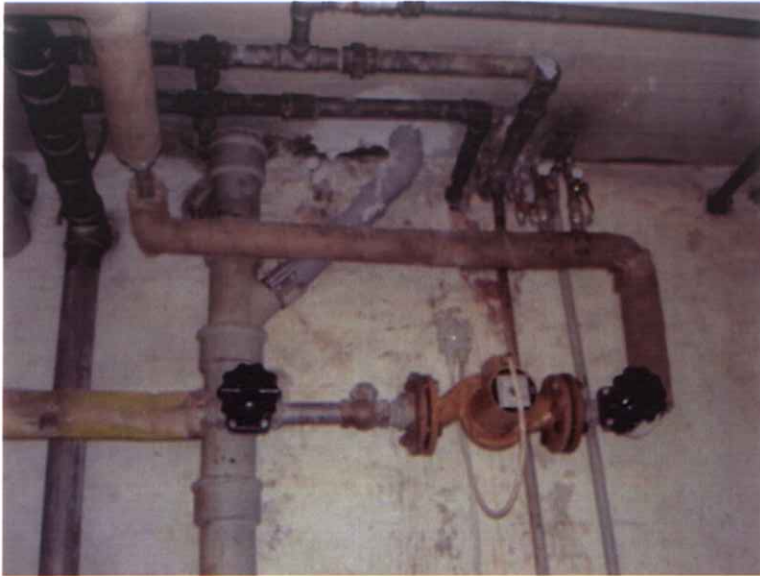


Foto nr. 1 mangelfuld isolering på ledninger i varmecentral.



Foto nr. 2 rustdannelse på ældre faldstamme.



Foto nr. 3 manglende brandsikring efter renovering/omlægning af brugsvand.



Foto nr. 4 rustdannelse på brugsvandsrør.



Foto nr. 5 manglende brandsikring efter udskiftning af faldstamme.

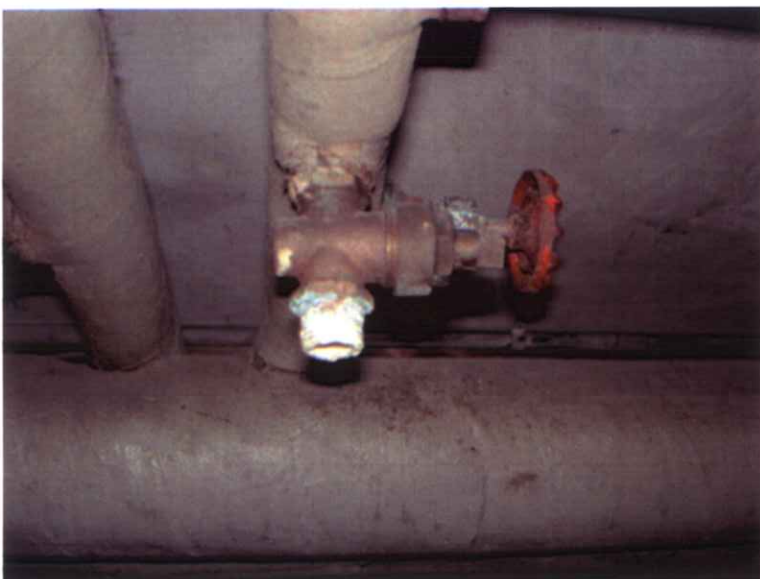


Foto nr. 6 manglende afpropning på ældre aftapningsventil.

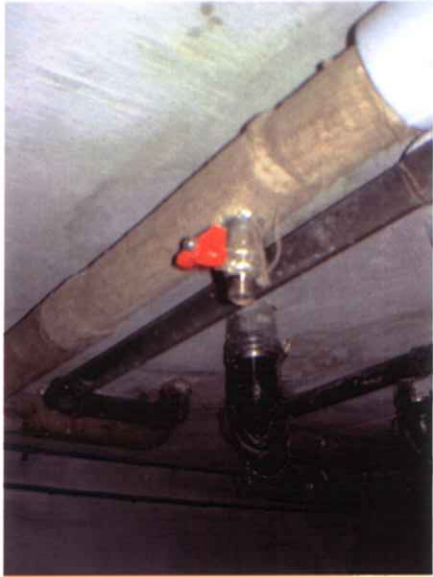


Foto nr. 7 manglende afpropning på ældre aftapningsventil, manglende isolering af koldt brugsvands ledning.



Foto nr. 8 rustdannelse på brugsvandsrør i lejlighed.



Foto nr. 9 udskiftning af brugsvandsrør i lejlighed. Udskiftningen er udført i andet materiale.

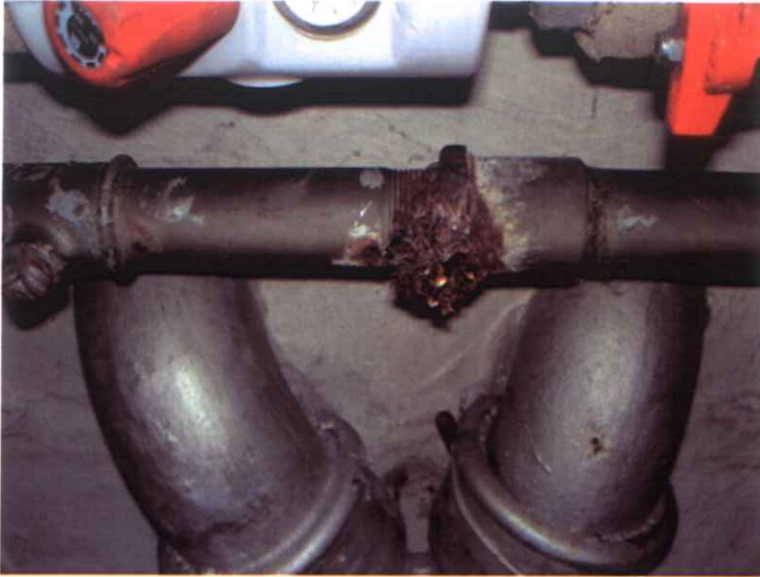


Foto nr. 10 markant rustdannelse på kold brugsvands ledning i kælder.



Foto nr. 11 greb på afspærringsventiler.



Foto nr. 12 manglende greb på aftapningsventil.





Foto nr. 13 stålplade løsning omkring udskiftet faldstamme. Denne løsning er ikke brandsikker.

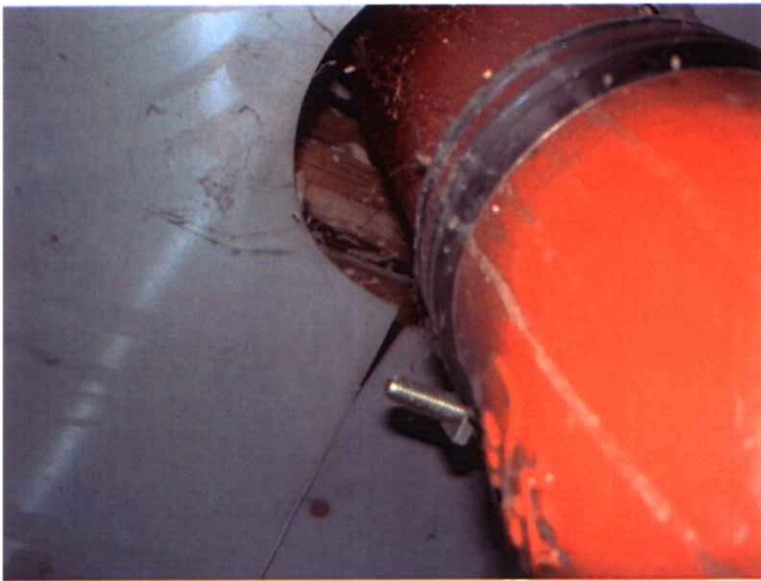


Foto nr. 14 direkte adgang til trædæk ved gennemføring af faldstamme. Dette er ikke brandsikkert.



Foto nr. 15 udfældning og irret varmeledninger på loft.



Foto nr. 16 defekt udluftningskanal på loft.



Foto nr. 17 mangelde afpropning, mangelde greb på ventil, mangelde isolering af udsiftet rør samt betydelig rustdannelse/utæthed ved ældre del af røret.



Foto nr. 18 mangelde isolering på cirkulationsledning på loft.



Billede 19  
Gennemtæret facaderist



Billede 20  
Tærede nedløbsrør i kælder



billede 21  
Tæret afløbsrør i kælder



Billede 22

- Revner i sokkel ved udvendige trapper.



Billede 23

- Afskalninger og revner i sokkel på udvendige trapper.



Billede 24

- Revne i vinduesbånd under kældervind-ue



Billede 25  
Utætte nedløbsrør og opfugtet facade



Billede 26  
Opfugtning fra utæt tagnedløb.



Billede 27  
Revne i vinduesbrystning



Billede 28  
Revne i facade.



Billede 29  
Opfugtning under skotrende.



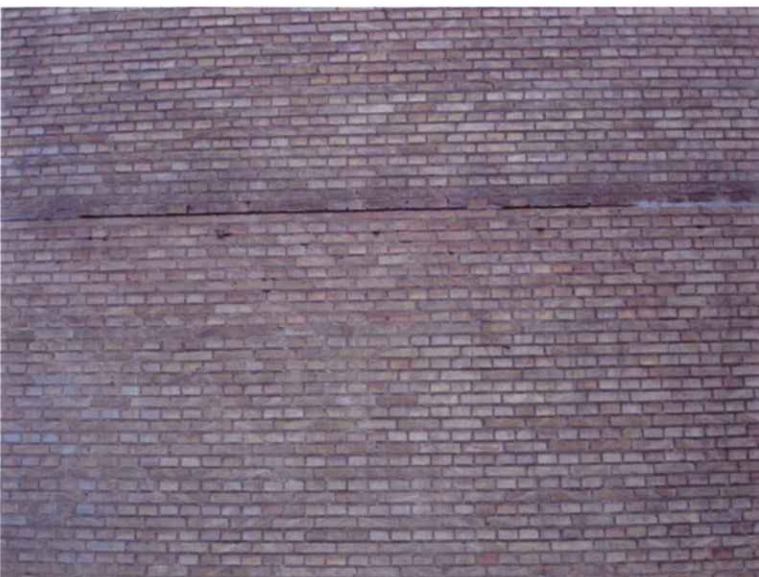
Billede 30  
Defekt tagrende



Billede 31  
Opfugtet tømmer under skotrende



Billede 32  
Revne ved udvendigt hjørne.



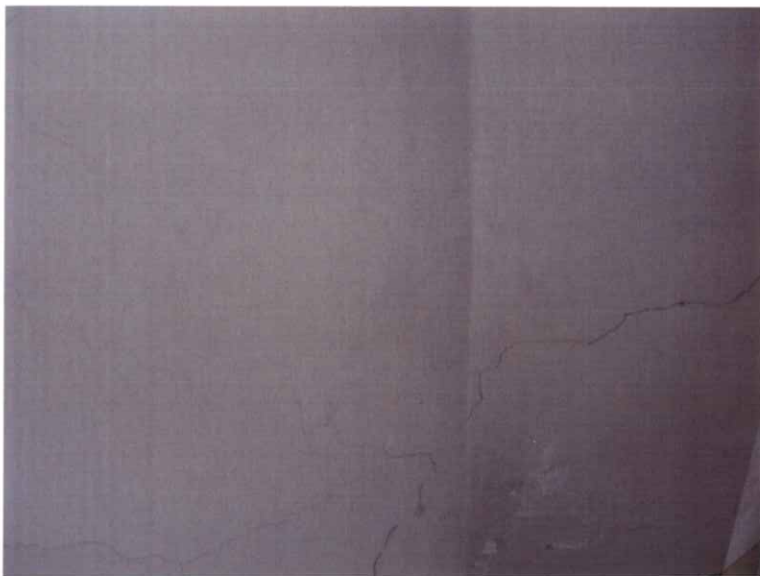
Billede 33  
Udvaskede fuger i gavl.



Billede 34  
Defekt tagnedløbsbrønd ved  
Ewaldsensvej.



Billede 35  
Revne i terrazzo ved k  
ældergennemgang.



Billede 36  
Murrevne i trappetårn.